

0000025419

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

**Acta de Inscripción**

Registro de : COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 996

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 2086

Período: 2018

Fecha de Repertorio: viernes, 23 de marzo de 2018

1.- Fecha de Inscripción: viernes, 23 de marzo de 2018 16:31

2.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
--------------	----------------------	----------------------------------	--------------	-----------	--------

COMPRADOR

Natural	1302339104	CENTENO PEREZ XAVIER	CASADO(A)	MANABI	MANTA
---------	------------	----------------------	-----------	--------	-------

VENDEDOR

Natural	800000000015118	COMPAÑIA INDELSOT S.A		MANABI	MANTA
---------	-----------------	-----------------------	--	--------	-------

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 15 de marzo de 2018

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Afiliado a la Cámara:



Plazo:

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1160103113	29/08/2012 0:00:00	36588		BODEGA	Urbano

Linderos Registrales:

BODEGA No. 11: DEL EDIFICIO EL NAVEGANTE.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: ARRIBA: Techo losa primer piso de parqueo (rampa acceso), ABAJO: Losa del subsuelo, NORTE: Lindera con 2.90 m y bodega No. 9. SUR: Lindera con 2.90 m y pared exterior. ESTE: Lindera con 2.45m y bodega No. 12. OESTE: Lindera con 2.45 m y estac. No. 12. La Bodega No. 11, tiene un Área Neta M2. 7,11. Alícuota % 0,108. Área de Terreno M2. 1,74. Área Común M2 4,04 Área total. 11,15

Dirección del Bien: EDIFICIO EL NAVEGANTE

Solvencia: LA BODEGA DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

5.- Observaciones:

Compraventa de Bodega No. 11 del Edificio El Navegante. El Comprador Sr. Xavier Centeno Pérez Casado con la Sra. Lola Judith Cevallos Árdila

Lo Certifico;

AB. LUIS EDUARDO CEDENO GAVILANEZ

Registrador de la Propiedad (E)

10

11

12

13



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIO

0000025420

ESCRITURA PÚBLICA

COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

OTORGA:
LA COMPAÑÍA INDELSOT S.A.
A FAVOR:
DEL SEÑOR DOCTOR XAVIER CENTENO
PEREZ

CUANTIA: INDETERMINADA

ESCRITURA NÚMERO:

20181308006P01467

AUTORIZADA:

16 DE MARZO DEL 2018

COPIA: SEGUNDA

DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

0000025421



Factura: 002-002-000022586

20181308006P01467

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20181308006P01467						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15 DE MARZO DEL 2018, (15:20)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que la representa
Jurídica	INDELSOT S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991181857001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	CESAR AURELIO DELGADO OTERO
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CENTENO PEREZ XAVIER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302339104	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
DETALLES/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		2511.00					

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA







NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO
0000025422



.....RIO

ESCRITURA NÚMERO: 20181308006P01467

FACTURA NÚMERO: 002-002-000022586

COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

QUE OTORGA LA COMPAÑÍA

INDELSOT S.A.

A FAVOR DEL SEÑOR DOCTOR

XAVIER CENTENO PEREZ

CUANTIA: USD. \$ 2,511.79.-

DI 2 COPIAS

"AMGC"

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día JUEVES QUINCE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, ANTE MI DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS, NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTON MANTA, comparecen por una parte la compañía INDELSOT S.A., debidamente representada por su Gerente General, el Ingeniero CESAR AURELIO DELGADO OTERO, a quien en adelante se le denominará simplemente "LA PARTE VENDEDORA"; el compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte el señor Doctor XAVIER CENTENO PEREZ, de estado civil casado con la señora Lola Judith Cevallos Ardila, por sus propios y personales derechos, y a quien en adelante se le denominará simplemente





1, como **EL COMPRADOR**, el compareciente es mayor de edad, de
2 nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Manta; todos
3 legalmente capaces, quienes me presentan sus documentos de identidad, los
4 mismos que en fotocopias debidamente certificadas agregan como
5 documentos habilitantes, doy fe. Las Comparecientes me solicitan eleve a
6 escritura pública, una de COMPRAVENTA, contenida en la minuta cuyo tenor
7 literal a continuación transcribo: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de
8 Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de compraventa
9 contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-**
10 Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte la
11 compañía INDELSOT S.A., debidamente representada por su Gerente
12 General, el Ingeniero CESAR AURELIO DELGADO OTERO, a quien en
13 adelante se le denominará simplemente "LA PARTE VENDEDORA"; y, por la
14 otra, el señor Doctor **XAVIER CENTENO PEREZ**, por sus propios y
15 personales derechos, y a quien en lo sucesivo se le denominará LA PARTE
16 COMPRADORA. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana,
17 mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Manta, hábiles para contratar
18 y obligarse. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) LA PARTE VENDEDORA
19 declara que es la propietaria del siguiente bien inmueble: Ubicado en el
20 Edificio denominado EL NAVEGANTE, de la ciudad y cantón Manta,
21 Provincia de Manabí; BODEGA NUMERO ONCE.- Circunscrito dentro de los
22 siguientes linderos y medidas: ARRIBA: Techo losa primer piso de parqueo
23 (rampa acceso); por ABAJO, Losa de Subsuelo; por el NORTE, lindera con
24 2,90 metros y bodega No. 9; por el SUR, lindera con 2,90 metros y pared
25 exterior. Por el ESTE: Lindera con 2.45 metros y bodega No. 12. Por el
26 OESTE: Lindera con 2.45 metros y estacionamiento No. 12. Área neta M2.
27 7,11, alícuota % 0,108, área terreno M2. 1.74, área común M2. 4,04. Área
28 total 11,15M2. **HISTORIAL DE DOMINIO.-** La Compañía INDELSOT S.A.



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO
0000025423



1 adquirió el dominio de los inmuebles mencionados en el literal precedente, de
2 la siguiente manera: A.- Mediante Escritura Pública de Compraventa
3 autorizada ante la Notaría Pública Primera del Cantón Manta, el veintisiete de
4 octubre del año mil novecientos noventa y cuatro, y debidamente inscrita en
5 el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el dieciocho de noviembre del
6 año mil novecientos noventa y cuatro, bajo el No. 2.422. B.- Con fecha treinta
7 de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, se realiza la Escritura
8 Pública de Compraventa, autorizada ante la Notaría Primera del Cantón
9 Manta, el treinta de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, y
10 debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el
11 veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cinco, mediante la cual se
12 adquiere dos lotes de terrenos unidos entre sí, ubicados en la Lotización
13 Umña Dos, Manzana A, lote Dos. C.- Posteriormente se realiza la Escritura
14 Pública de Compraventa y Unificación, autorizada por la Notaría Vigésima
15 Sexta, del cantón Guayaquil, el veintidós de octubre del dos mil siete, é
16 inscrita el cinco de Diciembre del dos mil siete, en el Registro de la Propiedad
17 del Cantón Manta. D.- Finalmente, mediante Escritura Pública celebrada en la
18 Notaría Primera del cantón Manta, el catorce de diciembre del dos mil diez, é
19 inscrita el veinticuatro de febrero del dos mil once, en el Registro de la
20 Propiedad del mismo cantón, la Compañía INDELSOT S.A., constituye la
21 propiedad horizontal del edificio denominado EL NAVEGANTE. **TERCERA:**
22 **COMPRAVENTA.** En base a los antecedentes expuestos, LA PARTE
23 VENDEDORA da en venta y perpetua enajenación a favor de la Parte
24 COMPRADORA el siguiente bien inmueble ubicado en el Edificio denominado
25 EL NAVEGANTE, de la ciudad y cantón Manta, Provincia de Manabí:
26 **BODEGA NUMERO 11 del Edificio El Navegante.**- Circunscrito dentro de
27 los siguientes linderos y medidas: ARRIBA: Techo losa primer piso de
28 parqueo (rampa acceso); por ABAJO, Losa de Subsuelo; por el NORTE,





521, 8 1002

1 lindera con 2,90 metros y bodega No. 9; por el SUR, lindera con 2,90 metros
2 y pared exterior. Por el ESTE: Lindera con 2.45 metros y bodega No. 12. Por
3 el OESTE: Lindera con 2.45 metros y estacionamiento No. 12. Área neta M2.
4 7,11, alícuota % 0,108, área terreno M2. 1.74, área común M2. 4,04. Área
5 total 11,15M2. **CUARTA.- PRECIO.-** El precio total de los inmuebles
6 descritos, objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han
7 pactado las partes contratantes, es \$ 2,511,79 (DOS MIL QUINIENTOS
8 ONCE 79/100 DOLARES), **justo precio que la PARTE COMPRADORA,**
9 **paga a la PARTE VENDEDORA de contado y en moneda de curso legal al**
10 **momento de la suscripción del presente Contrato, y que la PARTE**
11 **VENDEDORA declara recibir a su entera satisfacción, sin tener reclamo**
12 **alguno que formular.-** **QUINTA.- TRANSFERENCIA.-** La PARTE
13 **VENDEDORA declara que está conforme con el precio pactado y los valores**
14 **recibidos, por cuya razón transfiere a favor de la PARTE COMPRADORA el**
15 **dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato,**
16 **con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se**
17 **los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos,**
18 **costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son**
19 **anexas, sin reservarse nada para sí.-** **SEXTA.- CUERPO CIERTO.-** Sin
20 **embargo de determinarse la cabida y dimensiones de los inmuebles materia**
21 **de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto,**
22 **dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas**
23 **precedentes de esta compraventa.-** **SÉPTIMA: SANEAMIENTO:** La PARTE
24 **COMPRADORA acepta la transferencia de dominio que la PARTE**
25 **VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto estos, al saneamiento**
26 **por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido los indicados**
27 **inmuebles. OCTAVA: DECLARACION.-** LA PARTE VENDEDORA declara
28 **que los inmuebles que se venden mediante este instrumento no se**



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

0000025424



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Tel: 052624758

www.registromanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-18004190, certifico hasta el día de hoy 22/02/2018 11:08:45, la Ficha Registral Número 36588.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: BODEGA

XXXXXX

Fecha de Apertura: miércoles, 29 de agosto de 2012

Parroquia: MANTA

Superficie del Bien

Información Municipal

Dirección del Bien: EDIFICIO EL NAVEGANTE

LINDEROS REGISTRALES

BODEGA No. 11 DEL EDIFICIO EL NAVEGANTE.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: ARIIBA: Techo losa primer piso de parqueo (rampa acceso), ABAJO: Losa del subsuelo, NORTE: Lindera con 2.90 m y bodega No. 9, SUR: Lindera con 2.90 m y pared exterior, ESTE: Lindera con 2.45m y bodega No. 12, OESTE: Lindera con 2.45 m y estac. No. 12. La Bodega No. 11, tiene un Área Neta: M2. 7.11. Alicuota % 0,108. Área de Terreno M2. 1.74. Área Común M2 4,04 Área total. 1+15 SOLVENCIA: LA BODEGA DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2422 18/nov/1994	1.637	1.637
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	214 27/ene/1995	144	145
BIENES MOSTRENCOS	BIENES MOSTRENCOS	6 13/sep/2007	104	128
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	3047 05/dic/2007	41.057	41.098
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	HIPOTECA ABIERTA	767 19/jun/2009	11.206	11.244
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	HIPOTECA ABIERTA	367 31/mar/2010	5.760	5.776
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	3 24/feb/2011	92	183
PLANOS	PLANOS	7 24/feb/2011	81	92
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA	1537 23/oct/2012	29.347	29.545
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	1403 02/oct/2013	31.218	31.227

MOVIMIENTOS REGISTRALES

Registro de: COMPRA VENTA

[1 / 10] COMPRA VENTA

Inscrito el: viernes, 18 de noviembre de 1994

Número de Inscripción: 2422

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5589

Folio Inicial:1.637

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Folio Final:1.637

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

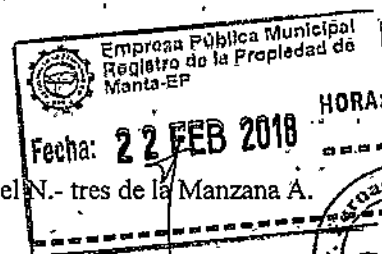
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 27 de octubre de 1994

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en la Urbanización Umiña Dos del Cantón Manta, signado con el N.- tres de la Manzana A. Urbanización Umiña Dos.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:



HORA:

Fecha: 22 FEB 2018

Dr. Fernando Velez C.

MANTA - NOTARÍA



Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	8000000000015118	COMPANIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	8000000000015127	VERA JOZA SONIA SOFIA	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1304681800	DELGADO CEDEÑO JULIO ABAD	SOLTERO(A)	MANTA	

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 10] COMPRA VENTA

Inscrito el: viernes, 27 de enero de 1995 Número de Inscripción: 214 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 435 Folio Inicial:144
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:145
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de diciembre de 1994
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Dos terrenos los mismos que unidos perfectamente entre sí, se encuentran ubicados en la Lotización Umiña DOS, Manzana "A", lote DOS, y forman un solo cuerpo cierto.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	8000000000015118	COMPANIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	8000000000015131	DELGADO OTERO CESAR AURELIO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000015133	SOTOMAYOR MARTHA	CASADO(A)	MANTA	

Registro de : BIENES MOSTRENCOS

[3 / 10] BIENES MOSTRENCOS

Inscrito el: jueves, 13 de septiembre de 2007 Número de Inscripción: 6 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 4418 Folio Inicial:104
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:128
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 de agosto de 2007
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Ubicado en la Urbanización Umiña II, Parroquia Manta de esta Ciudad de Manta.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	80000000000001511	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA	NO DEFINIDO	MANTA	Dirección Domicilio: Empresa Pública Municipal de Manta-EP

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 10] COMPRA VENTA

Inscrito el: miércoles, 05 de diciembre de 2007 Número de Inscripción: 3047 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 6107 Folio Inicial:41.057
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA VIGÉSIMA SEXTA Folio Final:41.098
Cantón Notaría: GUAYAQUIL
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 22 de octubre de 2007
Fecha Resolución:

Fecha: 22 FEB 2018 HORA: ---



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



a. Observaciones:

Dos lotes de terrenos ubicados en la Urbanización UMINA II de esta Ciudad de Manta, los mismos que se unifican quedando un lote.

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000015118	COMPANIA INDELSOT S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	800000000000151	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA	NO DEFINIDO	MANTA	

c. Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2422	18/nov/1994	1.637	1.637
COMPRA VENTA	214	27/ene/1995	144	145
BIENES MOSTRENCOS	6	13/sep/2007	104	128

Registro de: HIPOTECAS Y

GRAVAMENES

[6/29/10] HIPOTECAS Y GRAVAMENES

Inscrito el: viernes, 19 de junio de 2009

Número de Inscripción: 1767

Tomo: 20

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3514

Folio Inicial: 11.206

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGÉSIMA SEXTA

Folio Final: 11.244

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Escritura Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de enero de 2009

Fecha Resolución:

a. Observaciones:

Hipoteca Abierta que otorga la compañía Indelsot S.A. a favor de la Compañía Frenal S.A., la compañía Indelsot S.A. es actual y única propietaria del denominado LOTE -B ubicado en la Urbanización UMINA II de la ciudad de Manta, avenida cuatro de Noviembre el mismo que le corresponde los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE (Sur) Veinticinco metros- Avenida tres de la Urbanización Umina II POR ATRAS (Norte) Veinticinco metros dieciocho centímetros- playa del mar POR EL COSTADO DERECHO (Oeste) Sesenta y tres metros, setenta y ocho centímetros- terreno signado como Lote A Propiedad de la compañía INDELSOT S.A. POR EL COSTADO IZQUIERDO (Este) Sesenta y dos metros cuarenta y nueve centímetros- Ingeniero Pedro Loaiza. Medidas que dan un área de UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS DIECISIETE DECIMETROS CUADRADOS. Estas medidas y linderos constan en el documento de aprobación de subdivisión otorgado por el Municipio de Manta el cual se adjunta en dicha escritura y en el que se ha creado el lote B, lote que se hipoteca en esta misma escritura quedando un área sobrante como LOTE A con una superficie de 1.608,71m².

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR	800000000027140	COMPANIA FRENAL S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR	800000000015118	COMPANIA INDELSOT S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	

c. Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	3047	05/dic/2007	41.057	41.098

Registro de: HIPOTECAS Y

GRAVAMENES

[6/29/10] HIPOTECAS Y GRAVAMENES

Inscrito el: miércoles, 31 de marzo de 2010

Número de Inscripción: 367

Tomo: 10

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1724

Folio Inicial: 3.700

Certificación impresa por: gleonilde suarez

Ficha Registral: 36588

jueves, 22 de febrero de 2018 11:08

Pag 3 de 6





Folio Final: 5.776

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 de marzo de 2010

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta y Prohibición sobre terreno signado como lote A. Sobre una superficie de 1608,71 M2.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR HIPOTECARIO	800000000037456	BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR HIPOTECARIO	800000000013909	COMPANIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CIA. LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR HIPOTECARIO	800000000015118	COMPANIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	3047	05/dic/2007	41.057	41.098

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[7 / 10] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el: jueves, 24 de febrero de 2011

Número de Inscripción: 4

Tomo: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1149

Folio Inicial: 92

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Folio Final: 183

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 de diciembre de 2010

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de Propiedad Horizontal del Edificio denominado El Navegante.- La Compañia Indelsot S.A. ha construido en el lote A un Edificio denominado el Navegante.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000015118	COMPANIA INDELSOT S.A	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	3047	05/dic/2007	41.057	41.098
PROPIEDADES HORIZONTALES	4	24/feb/2011	92	183

[8 / 10] PLANOS

Inscrito el: jueves, 24 de febrero de 2011

Número de Inscripción: 7

Tomo: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1150

Folio Inicial: 81

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

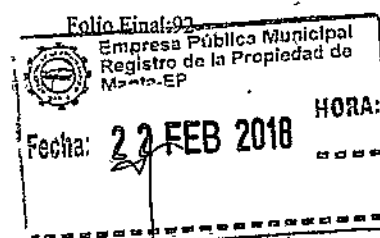
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 de diciembre de 2010

Fecha Resolución:

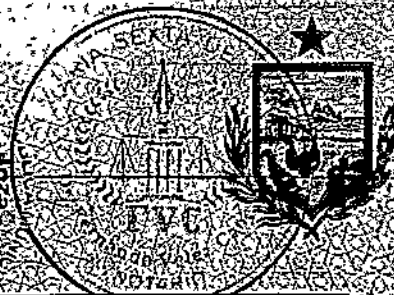
a.- Observaciones:

Constitución de Planos denominado Edificio el Navegante.





**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad: Cédula/RUC: Nombres y/o Razón Social: Estado Civil: Ciudad: Dirección Domicilio:

PROPIETARIO: 8000000000015118 COMPANIA INDELSOT S.A. NO DEFINIDO MANTA

c. Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	3047	24/feb/2011	92	183
COMPRA-VENTA	3047	05/dic/2007	41.057	41.098

**Registro de HIPOTECAS Y
GRAVAMENES**

[9 / 10] HIPOTECAS Y GRAVAMENES

Inscrito el: martes 23 de octubre de 2012

Número de Inscripción: 1537

Tomo: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6484

Folio Inicial: 29.347

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA-TERCERA

Folio Final: 29.545

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles 08 de agosto de 2012

Fecha Resolución:

a. Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR En la que Cancelan la Bodega N- 20, Bodega N- 18, Bodega N- 13, Bodega N- 12, Bodega N- 11, Bodega N- 10, Bodega N- 9, Bodega N- 4, Bodega N- 14, Estacionamiento N- 4, Estacionamiento N- 11, Estacionamiento N- 12, Estacionamiento N- 13, Estacionamiento N- 14, Estacionamiento N- 19, Estacionamiento N- 26, Estacionamiento N- 27, Estacionamiento N- 34, Estacionamiento N- 35, Estacionamiento N- 36, Estacionamiento N- 37, Estacionamiento N- 38, Estacionamiento N- 42, Estacionamiento N- 43, Estacionamiento N- 46, Subsuelo 1 Estacionamiento N- 47, Estacionamiento N- 54, Estacionamiento N- 55, Estacionamiento N- 56, Departamento PB-101 (Planta Baja), Departamento 203, Departamento 204, Departamento 303, Departamento 401, Departamento 403, Departamento 404, Departamento 504, Departamento 601, Departamento 602, Departamento 803, Octavo planta baja Departamento 901, DEPARTAMENTO 902, Octava planta Alta Departamento 903, Departamento 904, Departamento 1004, Departamento 1003, Departamento 1103, departamento 1104 del Edificio El Navegante.

Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad: Cédula/RUC: Nombres y/o Razón Social: Estado Civil: Ciudad: Dirección Domicilio:

ACREEDOR: 8000000000034841 BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA NO DEFINIDO MANTA

HIPOTECARIO

DEUDOR: 8000000000015118 COMPANIA INDELSOT S.A. NO DEFINIDO MANTA

HIPOTECARIO

GARANTE: 8000000000013909 COMPANIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CIA LTDA NO DEFINIDO MANTA

HIPOTECARIO

c. Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	367	31/mar/2010	5.760	5.776

**Registro de HIPOTECAS Y
GRAVAMENES**

[10 / 10] HIPOTECAS Y GRAVAMENES

Inscrito el: miércoles 02 de octubre de 2013

Número de Inscripción: 1403

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7053

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGESIMA OCTAVA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Escritura/Juicio/Resolución:



Compañía Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
Folio Final: 31.227
Fecha: 22 FEB 2018
HORA:



Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 05 de septiembre de 2013

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

LIBERACIÓN DE HIPOTECA.- Otorgada por la Compañía FRENAL S. A. a favor de la Compañía Indelsot S.A.,
Cancelan la Hipoteca celebrada el 22 de Enero de 2009

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR	800000000015118	COMPAÑIA INDELSOT S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
HIPOTECARIO					
DEUDOR	800000000027140	COMPAÑIA FRENAL S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
HIPOTECARIO					

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	767	19/jun/2009	11.206	11.244

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
BIENES MOSTRENCOS	1
COMPRA-VENTA	3
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	4
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<<Total Inscripciones>>	10

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las : 11:08:45 del jueves, 22 de febrero de 2018

A petición de: MOREIRA ZAMBRANO PEDRO JESUS

Elaborado por : CLEOTILDE ORTENCIA SUAREZ
DELGADO

1305964593

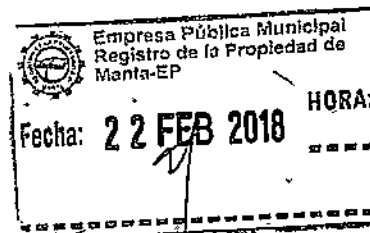


Validez del Certificado 30 días, Excepto
que se diera un traspaso de dominio o se
emitiera un gravamen.

El interesado debe comunicar cualquier error en este
Documento al Registrador de la Propiedad.



**ESPACIO EN
BLANCO**



0000025427

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0090568

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneciente a COMPANIA INDELSOT S.A.
ubicada EDIF. EL NAVEGANTE BODEGA 11
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$ 2511.79 DOS MIL QUINIENTOS ONCE DOLARES 79/100 CTVS DE DOLAR
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Elaborado: Jose Zambrano

09 DE MARZO DEL 2018

Manta,

Director Financiero Municipal



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 119623



**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

Apelación verbal de parte interesada: CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de _____

COMPANIA INDELSOT S.A.

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

09

MARZO

2018

Manta,

VALIDO PARA LA CLAVE:

1160103113 EDIF. EL NAVEGANTE BODEGA 11

Manta, nueve de Marzo del dos mil dieciocho

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTÁ

CERTIFICADO DE AVALUO

DEL CANTÓN MANTÁ

Nº CERTIFICACIÓN: 000015006
Nº ELECTRÓNICO: 56283

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS



Realizado: Guayaquil, 08 de Marzo de 2018.

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

Datos de la Cadastre Catastral:

El predio de la clave: 16-01-03-113

Ubicado en: EDIFICIO NAVEGANTE BODEGA 11

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total del Predio: 1.74

PROPIETARIOS

Documento de Identidad:
0991181857001

Propietario:
COMPANIA INDELSOT S.A.

CUYO AVALUO VIGENTE EN DOLARES ES DE:

TERRENO: 613.87

CONSTRUCCIÓN: 1897.92

AVALUO TOTAL: 2511.79

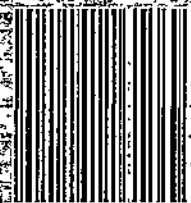
SON: DOS MIL QUINIENTOS ONCE DÓLARES CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; sólo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019"

C.E.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avalúos, Catastros y Registro



Impreso por Reyes Montalvan Maris Nelli, 2018-03-08 12:22:44



0000150064



#MANTADIGITAL
Conectando la ciudad



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C. 13600009800012
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Tel: 2511 479 / 2511 477

TÍTULO DE CRÉDITO

No. 0735008

0000025429

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-16-01-03-113	1,74	2511,79	322203	05008
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR		
0991181857001	COMPANIA INDEL SOT S.A.	EDIFICIO NAVEGANTE BODEGA 11	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00		
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	8,15		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			
1302339104	CENTENO PEREZ XAVIER	NA	9,15			
			VALOR PAGADO			
			9,15			
			SALDO			
			0,00			

EMISION: 19/2018 4:58 MAYRA STEFANIE SOLÓRZANO MENDOZA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

SECRETARIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C. 13600009800012
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Tel: 2511 479 / 2511 477

TÍTULO DE CRÉDITO

No. 0735007

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-16-01-03-113	1,74	2511,79	322201	0735007
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0991181857001	COMPANIA INDEL SOT S.A.	EDIFICIO NAVEGANTE BODEGA 11	Impuesto principal		25,12	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		7,54	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			
1302339104	CENTENO PEREZ XAVIER	N/A	32,66			
			VALOR PAGADO		32,66	
			SALDO		0,00	

EMISION: 19/2018 4:57 MAYRA STEFANIE SOLÓRZANO MENDOZA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

SECRETARIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

911

000079669

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I. / R.U.G. **COMPANIA INDELSOT S.A.**

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

EDIF. EL NAVEGANTE BODEGA 11

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:

552321

CAJA:

SANCHEZ ALVARADO PAMELA

FECHA DE PAGO:

16/02/2018 13:56:49



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: Jueves 17 de mayo de 2018

CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ORIGINAL: CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO EL NAVEGANTE

PREAMBULO

El edificio EL NAVEGANTE se encuentra ubicado en la urbanización Unida II, en la Avenida 3 y frente al mar, sector catastral Municipal 124, en la Parroquia Manta, Cantón Manta, Provincia Manabí, lugar que se fija como domicilio de dicho edificio.

El edificio el Navegante tiene: 2 subsuelos para parqueos y bodegas, planta baja que incluye áreas comunes y 1 Departamento, 10 pisos de departamentos tipo, Pent-house, terraza en cubierta sobre el Pent-house, áreas comunes y terreno.

CAPITULO PRIMERO:

DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO

ARTICULO PRIMERO: el presente Reglamento Interno del Edificio EL NAVEGANTE se formula de acuerdo con el siguiente ordenamiento:

- La Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento
- El artículo 915 del Código Civil;
- Las Ordenanzas correspondientes;
- La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio al que se refiere este ordenamiento interno.

A los tres primeros ordenamientos que sirven de base o fuentes de este Reglamento Interno y que forman parte del mismo, se los podrá llamar también indistintamente, de aquí en adelante como los "Fundamentos Legales" o "La Ley", y al último ordenamiento, "La Escritura Constitutiva".

ARTICULO SEGUNDO: Este reglamento Interno se aplicará mientras subsista el Régimen de Propiedad Horizontal del edificio y su cumplimiento es obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes a cualquier título, de los apartamentos y estacionamientos en que se divide "El Edificio", quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitas, etc y además personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este reglamento.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, cliente, visitantes, etc.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en los instrumentos determinados como fuentes en el artículo primero anterior o en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el arrendatario u ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.

ARTICULO TERCERO: Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirente o terceros propietarios de otros derechos reales; y consecuentemente, toda personas, que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el



usufructo, el uso, la hipoteca u otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los apartamentos o estacionamientos en que se ha dividido el edificio, quedará por este solo hecho sometido a este Reglamento y a la Ley.

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS BIENES INDIVIDUALES Y COMUNES

ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES INDIVIDUALES.- Son bienes individuales los diversos departamentos, estacionamientos y bodegas que conforman el edificio, mismos que constan de los correspondientes títulos de dominio de cada propietarios debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, en los cuales se determinan la alcuota y área útil.

Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un bien de otro de distinto dueño, las que separan un bien de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ducto de instalaciones ya que éstas son bienes comunes.

En los planos del edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los estacionamientos ubicados en el subsuelo y la de los departamentos que integran cada planta, de la piscina, gimnasio, salones y demás áreas sociales, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes individuales.

Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o la salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal y que el proyecto cuente con la autorización de los copropietarios a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe la respectiva solicitud y además, que se encuentre en conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

ARTICULO QUINTO: DE LOS BIENES COMUNES.- Se reputan bienes comunes del edificio, todo aquellos que no están comprendidos en el artículo anterior y todos los elementos y partes del edificio que no tiene carácter de bienes individuales, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y obre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Son bienes comunes:

- a. El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio, área de estacionamiento, con inclusión de espacios destinados a retiros.
- b. Zona de libre acceso al área de estacionamiento.- Esta área por su uso es un bien común y en ningún caso podrá ser usado para otro fin específico que aquel para el que fue concebido.
- c. Recepción y sala de estar.- Esta área está prevista para el tránsito y descanso de los copropietarios y sus invitados; su mobiliario y decoración son de propiedad común.
- d. La terraza común.- Todo copropietario tiene acceso a disfrutar de la terraza de uso común, dándole el uso de esparcimiento o recreación visual. Para ingresar a la misma deberá solicitar las llaves al administrador, y tomar las precauciones necesarias a fin de evitar accidentes, los que en caso de producirse serán de exclusiva responsabilidad del solicitantes.
- e. Piscina.- Esta concebida para beneficio exclusivo de los propietarios y sus invitados. Todos los usuarios deberán registrarse a los horarios establecidos para su utilización y corresponde a cada uno tomar las precauciones necesarias para evitar accidentes: los niños siempre deben estar acompañados de un adulto, responsable de su seguridad; se mantendrán alejados los recipientes de vidrio de la zona demarcada. Queda prohibido consumir bebidas o alimentos dentro de la piscina.
- f. Spa hombres y spa mujeres.- Los copropietarios y sus invitados podrán hacer uso de los spa, dentro del horario establecido para su uso.
- g. Gimnasio.- Todos los copropietarios tendrán derecho al uso del gimnasio, para ello, deberán separar un turno, que quedará publicado en una pizarra a vista de todos los condominios. Cada usuario deberá preocuparse por dejar secos los equipos o aparatos que haya utilizado.
- h. Sala de eventos.- Esta área está prevista para el desarrollo de sesiones de comités o para reuniones privadas de cualquiera de los copropietarios; en este último caso, deberá realizarse una reservación del espacio.
- i. Los ascensores.- Son para el uso exclusivo de personas (10 máximo) y por ningún motivo podrá subirse por ellos equipos pesados que sobrepasen los 700 Kg, que es la capacidad máxima de carga. En la prohibición se incluyen materiales como basura, cemento, piedra, arena, madera, etc.
- j. Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso.- Son para el tránsito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.) y su limpieza y mantenimiento serán de exclusividad responsabilidad del administrador. Los gastos que se ocasionen serán asumidos por los copropietarios y determinados en la primera Asamblea de Copropietarios.
- k. El cuarto de transformadores, sala de máquinas de ascensores, cuarto de bombas, paneles de medidores eléctricos y de telefonía.- Por la seguridad de todos los copropietarios, usuarios y arrendatarios, a este sector solamente tendrá ingreso el administrador, o la personas que él delegue.
- l. Cisterna: Existe una cisterna general en el subsuelo, a partir de la cual se bombeará a todos los departamentos; para detallar el consumo de agua, a la entrada de cada departamentos se instalará un medidor de agua y una vez establecido el valor, éste se pagará al administrador junto con el pago de alcuotas por otros servicios.





181250011

Cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, para lo cual se aplicará la alícuota correspondiente a cada uno de los bienes individuales.

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes individuales, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la tabla de alícuotas que establece lo que cada departamento, estacionamiento o bodega representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado las veces que sea necesario, como consecuencia de circunstancias eventuales. Dicho reajuste se hará al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el incremento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

ARTICULO SEXTO. USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse de los correspondientes bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perjudique el uso legítimo de los demás dueños.

Los copropietarios deberán observar las regulaciones de la Administración respecto al uso de los mismos.

ARTICULO SÉPTIMO. REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES.- Los bienes comunes de los copropietarios están sujetos al siguiente régimen:

- a. Los bienes Comunes Básicos o Esenciales son todos aquellos indispensables para la subsistencia de la copropiedad, como el terreno, los cimientos, estructura, techado, fachada, instalaciones para servicios de electricidad, agua, teléfonos, con sus respectivas redes, etc. esta enumeración no es de ninguna manera taxativa.
- b. Los bienes Comunes Necesarios son todos aquellos que sirven para el mejor desenvolvimiento del edificio tales como los equipos para seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicio del edificio o comodidad y recreación de los copropietarios y usuarios del mismo.

ARTICULO OCTAVO: DESTINO Y USO DE LOS BIENES DE USO PRIVATIVO:

Los propietarios de los departamentos, no podrán darle a éstos otro uso que no sea el de vivienda. De la misma manera, los estacionamientos no serán utilizados como depósitos o lavandería de vehículos.

La violación de esta disposición podrá ser sancionada en la forma prevista en el presente Reglamento, sin perjuicio de la que la Junta Administrativa instruya al Administrador para que reinicie contra el infractor las acciones legales pertinentes para hacer cesar el arbitrio y responde las cosas a su estado primitivo, basándose para el efecto dicha junta en las disposiciones de Ley de Propiedad Horizontal, concordante con el Código civil que se aplicará para los casos de incumplimiento o desacato a lo previsto en los artículos precedentes.

ARTICULO NOVENO - DE LA RESPONSABILIDAD.- El propietario de cada apartamento, suite o local comercial del Edificio será personal y pecuniariamente

responsable de los daños causados de los bienes de los demás copropietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provinieren de imprudencia o negligencia de sus dependientes, inquilinos, usufructuarios o tenedores a cualquier título de la propiedad.

ARTICULOS DECIMO - SUJETOS DEL REGLAMENTO. Todas las obligaciones que corresponden a los copropietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, inquilinos, sustitutos o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO

ARTICULO UNDECIMO - ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN.- Para la buena administración y conservación del edificio y para regular los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, se establecen los siguientes órganos de gobierno y administración y funcionarios administrativos.

- a. La Asamblea de Copropietarios.
- b. La Junta Administrativa.
- c. Presidente y Vicepresidente de la Junta Administrativa.
- d. Administrador.

Las facultades y obligaciones de tales órganos y personas se determinan en este Reglamento.

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO DUODECIMO - COMPOSICIÓN DE LA ASAMBLEA.- Está integrada por los copropietarios del Edificio, convocados y reunidos en la forma que se prevé a continuación.

ARTICULO DECIMO TERCERO ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.

La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente cada año, en uno cualquiera de sus cuatro primeros meses y extraordinariamente, cuando lo soliciten los copropietarios que representen por lo menos 25% de las alícuotas o tres de los miembros de la Junta Administrativa o a iniciativa del Presidente o de quien haga sus veces.

ARTICULOS DECIMO CUARTO.- CONVOCATORIAS.- Para que la Asamblea pueda reunirse y adoptar válidamente sus resoluciones deberá mediar convocatoria previa, cursada con por los menos ocho días de anticipación al día de la reunión.

La convocatoria deberá efectuarse por medio de notificación escrita entregada en el domicilio señalado por cada copropietario y, además por carteles fijos en tres de los lugares más visibles del EDIFICIO o con igual anticipación, en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Manta.

En todo caso, la convocatoria indicará el lugar, día, hora y objeto de la reunión.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

Cuando estuviesen presentes todos los copropietarios o sus representantes o mandatarios y expresan su voluntad de constituirse en asamblea no será necesaria la convocatoria.

La convocatoria la hará el Administrador o quien lo subroge. En su falta, la hará el Director de la Asamblea o el Secretario de la misma.

ARTICULO DECIMO QUINTO -- QUÓRUM.- Para que haya quórum se necesitará un número de concurrentes cuyos derechos representen más del cincuenta por ciento de las alcuotas del Edificio.

Si hecha la convocatoria no concurriere un número de copropietarios que representen por lo menos dicho porcentaje, se hará una segunda convocatoria dentro de los ocho días subsiguientes, en la misma forma y con la misma anticipación que la anterior, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

ARTICULO DECIMO SEXTO.- DEL DERECHO A CONCURRIR Y VOTAR.-

Para poder asistir y votar en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, multas, intereses de mora y cuotas extraordinarias, así como de cualquier otro valor que adeudara a la copropiedad, mediante certificación otorgada por la administración.

Cada copropietario tendrá votos en proporción a su respectiva alcuota.

ARTICULO DECIMO SÉPTIMO.- DE LA REPRESENTACIÓN.- Cada copropietario podrá hacerse representar en la sesión por otra persona, mediante poder, carta-poder o simple autorización que se entregará a quien instale o dirija la Asamblea.

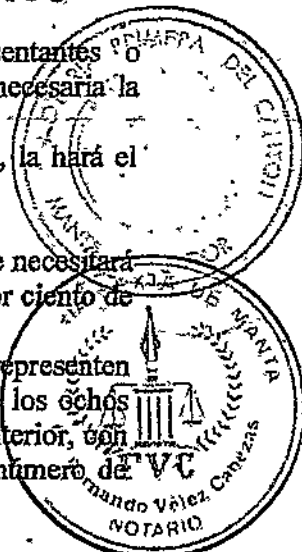
ARTICULO DECIMO OCTAVO.- DE LAS RESOLUCIONES. Salvo los casos de excepción, la Asamblea adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la reunión.

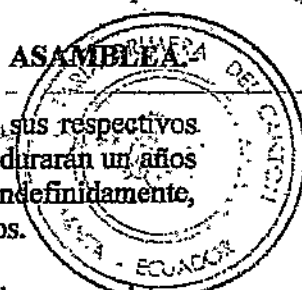
Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias, cualquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes, reparación u otras que signifiquen modificación de la estructura existentes, aumentos de edificación horizontal o vertical ya sea en la fachada o en el propio departamento se requerirá por lo menos el 75% de votos de los copropietarios concurrentes a la Asamblea. Dicha resolución se elevará a escritura pública con el texto íntegro del acta pertinente.

ARTICULO DECIMO NOVENO -- INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea se instalará en la hora señalada en la convocatoria, de existir el quórum reglamentario. Esta será dirigida por un Director designado por ella y actuará como secretario el nombrado por dicha Asamblea, ambos durarán un año en sus funciones.

En caso de falta o impedimento de los titulares o de uno de ellos, la Asamblea designará un Director y/o un Secretario Ad Honoris.

ARTICULO VIGÉSIMO.- DE LAS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS.- De las resoluciones de la Asamblea, de los votos en contra y de los votos salvados se dejará constancia en el acta, que se redactará y aprobará en la misma sesión, a fin de que las resoluciones adoptadas surtan efectos inmediatamente. Llevarán las firmas autógrafas del Director y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad el libro de Actas en originales.





ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.- DEBERES DE LA ASAMBLEA.

Corresponde a la Asamblea:

Elegir de entre sus miembros, a cinco vocales principales con sus respectivos suplentes, para que conformen la Junta Administrativa, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones y podrán ser reelegidos indefinidamente, continuando en sus funciones hasta ser debidamente reemplazados.

En caso de que el copropietario sea una persona jurídica y quisiera considerárselo como miembro de la Junta Administrativa, se entenderá que ha sido elegido al designar a su representante legal como vocal de dicha junta.

- b. Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- c. Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes, para su reparación y mejoras voluntarias.
- d. Expedir, modificar o reformar el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Edificio con una mayoría de votos que represente más del 50% del valor total de las alícuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
- e. Exigir cuentas al Administrador cuando lo estime necesario.
- f. Autorizar la compra o venta de bienes inmuebles con una mayoría de votos que represente más del 75% de las alícuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
- g. Conocer y resolver sobre el Presupuesto Anual General de Gastos de la Administración.
- h. Ejercer todas las demás facultades que sean de interés común y que no estén atribuidas en la Ley, Ordenanzas y en este Reglamento a otro de los órganos de la Administración y decidir sobre cualquier asunto que haya sido planteado por dichos órganos de administración a la consideración de la Asamblea.
- i. Delegar una o más de sus atribuciones a la Junta Administrativa para lo cual se requerirá siempre una votación de los copropietarios asistentes que representen más del 50% de las alícuotas del Edificio.
- j. Sanciona a los copropietarios que infringieran la ley de propiedad horizontal o el presente reglamento interno en los casos en que sea de su competencia.
- k. Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a los reglamentos, o no resultasen convenientes para los intereses del edificio.

DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA

ARTICULO VIGESIMA SEGUNDO - COMPOSICIÓN.- La Junta Administrativa estará formada por cinco miembros con derecho a voz y voto. El Administrador, quien hará las veces de Secretario en las Juntas Administrativas, podrá concurrir con voz pero sin voto.

Los suplentes actuarán solo en caso de falta o ausencia de los Principales. El Asesor Jurídico de la Junta Administrativa podrá asistir a las sesiones cuando fuese convocado, tendrá voz pero no voto.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO - DE LOS FUNCIONARIOS. La Junta designará de entre sus miembros a un Presidente y a un Vicepresidente. Al Presidente le

corresponderá dirigir las sesiones y el Administrado actuará en la Secretaría de la misma. En caso de falta del Presidente le subrogará el Vicepresidente y en falta del Secretario lo subrogará la persona designada por dicho organismo, con carácter de ocasional.

Las subrogaciones no previstas en este Reglamento, las resolverá la Junta Administrativa.

Las demás facultades y deberes del Presidente, Vicepresidente y Administrador, o Secretario, se consignarán en el Reglamento o Reglamentos respectivos que el efecto se expidan o serán objeto de resoluciones que adopten la Junta administrativa.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO -- DE LAS SESIONES. La Junta Administrativa se reunirá extraordinariamente cuando las circunstancias lo exijan y, por lo menos, en forma ordinaria, una vez cada sesenta días.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO -- QUORUM. Para que se entienda legalmente instalada la Junta Administrativa se requerirá la presencia de tres de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. Cada vocal tendrá derecho a un voto.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO -- CONVOCATORIA. Para las sesiones ordinarias a los miembros de la Junta Administrativa los convocará el Secretario o el Administrador, con por lo menos ocho días de anticipación y para las extraordinarias, los convocará igualmente cualquiera de ellos, con cuarenta y ocho horas de anticipación por lo menos, a petición de uno de sus miembros, mediante nota que contendrá, en ambos casos, el lugar, día, hora y objeto de la reunión. Podrá prefijarse un día y hora para las futuras reuniones, no siendo en tal caso necesarias las convocatorias. Tampoco lo serán en el caso de que estén presentes los cinco vocales principales.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO -- ATRIBUCIONES. La Junta Administrativa se establece para la pronta y oportuna resolución de todos los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes y tendrá la calidad de órganos consultivo del Administrador, correspondiéndole principalmente:

- l. Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración y dar cuenta de ella a la Asamblea.
- m. Adoptar, en réceso de la Asamblea, las medidas de carácter urgente o importante que sean necesarias, aunque la correspondiente resolución que tome no sea de orden privativo de la Junta; pero, ésta tendrá en la próxima reunión de la Asamblea la obligación de informar del particular.
- n. Designar y remover al Administrador así como fijar sus honorarios y emolumentos, respectivamente. El Administrador podrá ser o no copropietario y hará las veces de Secretario en la Junta.
- o. Decidir la contratación de las diferentes coberturas que contendrá la Póliza de Seguro General obligatorio; y distribuir entre los copropietarios las cuotas para el pago de la prima.
- p. Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea.
- q. Autoriza o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador, cuando así lo solicite o lo exija este Reglamento.
- r. Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de copropietarios y, en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a la administración del



Edificio, intervenir como delegado de la Asamblea, en su representación, sin limitación alguna.

Autorizar los contratos que fuere a celebrar el Administrador cuando su cuantía excediere de cinco remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general, y que no estuvieren previstos en el Presupuesto Anual.

Autorizar la compra de bienes, materiales, equipos, etc. cuya adquisición no estuviere prevista en el presupuesto ordinario de gastos.

Autorizar la venta de bienes muebles que por su estado no cumplan la finalidad para la cual fueron adquiridos o fuere menester su sustitución.

Autorizar los traslados de fondos de uno u otro rubro del presupuesto, cuando fuere necesario.

- w. Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y determinar la cuota con la que cada propietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alicuota sobre los bienes comunes.
- x. Intervenir en los conflictos que ocurren entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la sola intervención del Administrador y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.
- y. Imponer a los copropietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de tres remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.
- z. Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Edificio en las ocasiones circunstancias que estime convenientes.
- aa. Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Edificio.
- bb. Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en el edificio.
- cc. Delegar todas o parte de sus atribuciones al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido.
- dd. Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios; e, instituir como Procurador Común de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario.
- ee. Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación del Edificio así como para el mejor desenvolvimiento de los órganos de Administración del mismo y también para la utilización de los bienes comunes.
- ff. Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones o de conformidad con este reglamentos o los que expidiere la Asamblea.

DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO - DESIGNACIÓN. El Administrador será designado por la Junta Administrativa.

Corresponde a la Junta Administrativa, a través de su Presidente la suscripción del correspondiente poder para que ejerza la Administración, fijando las condiciones del mismo: periodo de duración, garantías si fuere necesario, obligaciones y responsabilidades, así como establecer otros deberes y atribuciones del Administrador, a más de los señalados en este reglamento.

El Presidente de la Junta Administrativa podrá asumir provisionalmente las funciones de administrador en caso de falta o impedimento de éste, hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente.

ARTICULO VIGÉSIMO. NOVENO - FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR. No obstante lo dicho, se establecen como funciones y atribuciones del Administrador:

- a. Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio El Navegante, en todo cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos en conformidad con las atribuciones conferidas por la Ley y este Reglamento, con todas las facultades que le delegue la asamblea y/o la Junta.
- b. Comparecer a juicio, por delegación de la Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- c. Celebrar contratos y contraer obligaciones dentro de los límites de atribuciones que se indican en este Reglamento, o que sean fijados por la Junta Administrativa.
- d. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de copropietarios y de la Junta Administrativa.
- e. Convocar a las sesiones de Asamblea de Copropietarios y Junta Administrativa y asistir a ellas.
- f. Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los copropietarios, así como las provenientes de las rentas de la copropiedad y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al copropietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los dos meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrase impaga por más de dos meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa.
- g. Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.
- h. Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, sus funciones y remuneración.
- i. Nombrar, dirigir y remover al personal de trabajadores. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobados por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- j. Presentar a la Junta Administrativa el proyecto de ingresos y gastos anuales con 60 días de anticipación a la fecha prevista para la reunión de la Asamblea de copropietarios.
- k. Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de matrícula inmobiliaria.
- l. Controlar a la persona que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Edificio, ya sea ésta natural o jurídica, previa autorización de la Junta.
- m. Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad: realizar u ordenar las tareas que fueren de urgencia para la conservación e integridad del edificio, controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática para cuidar la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación del Edificio.
- n. Contratar, siguiendo las instrucciones de la Junta Administrativa, el Seguro General Obligatorio.
- o. Impedir por todos los medios la conformación de grupos de personas que ocupen las áreas comunes del Edificio como sitio habitual para sus reuniones.





Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.

Conservar copia certificada de la Escritura Pública de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio El Navegante, de la Escritura Pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.

- r. Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores, anticrético y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas.
- s. Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea de copropietarios y por la Junta Administrativa.

CAPITULO 4

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTICULO TRIGESIMO DERECHOS. Los Copropietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley Ordenanza de Propiedad Horizontal, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento. Tales como:

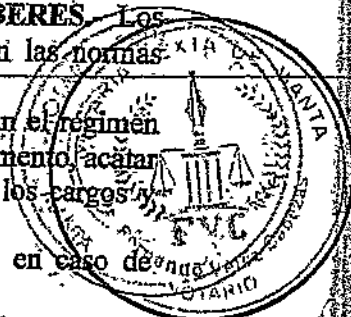
- a. Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b. El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los propietarios de los mismos;
- c. Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;
- d. Concurrir a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y; en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- e. En caso de remate de algún bien y habiendo dos o más posturas iguales, tendrán derecho de preferencia los condominios del edificio.
- f. Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamentos y Ordenanzas.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, telefónicas, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza u otros, el Copropietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudase o que fijase la Asamblea de Copropietarios, la Junta Administrativa o el Administrador; encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendidos sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al copropietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal y al presente Reglamento Interno.

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO - OBLIGACIONES Y DEBERES. Los Copropietarios están sujetos a los deberes y obligaciones contenidos en las normas legales y este Reglamento y, en especial, a:

- a. Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad horizontal, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- b. Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios.
- c. En los contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá hacer contar que el adquirente, arrendatario o anticrético se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomadas por la Asamblea de Copropietarios. El copropietario comunicará, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
- d. Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarios y extraordinarios necesario para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará ser satisfecha dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e. Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, piscina, áreas de estacionamiento, ascensores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea.
- f. Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto y en el horario señalado, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerrada.
- g. El copropietario, arrendatario, anticrético o cualquier personas que use o goce un departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.
- h. Conservar el interior de sus departamentos en perfecto estado de aseo. Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeran en sus departamentos y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general del edificio.
- i. Afrontar, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o clientela, por su culpa o negligencia, a los demás copropietarios o a los bienes comunes del edificio.
- j. Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Junta Administrativa.
- k. Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su departamento, en concordancia con lo dispuesto en los Artículo Cuadragésimo y Cuadragésimo segundo del presente Reglamento.
- l. Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su local para el Registro que debe llevar el Administrador.



m. Los dueños de departamentos con terrazas asignadas a su uso específico están obligados al mantenimiento y limpieza de las mismas por cuenta propia y en general, a las demás obligaciones expuestas anteriormente.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO - PROHIBICIONES.

determinantemente a los copropietarios.

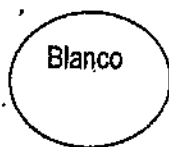
Se prohíbe

Usar los bienes comunes o sus bienes individuales para fines distintos de los autorizados por la Junta Administrativa o usuarios con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este Reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios y/o arrendatario o la seguridad del edificio.

Utilizar las áreas comunes del Edificio para reuniones de tipo político, religioso o sindical o efectuar en ellas mítines, concentraciones o eventos del mismo carácter.

- c. Ejercer en los departamentos actividades que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como conservar o depositar sustancias o mercaderías peligrosas, explosivas, inflamables, antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias a los demás;
- d. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del edificio;
- e. Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique que los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable;
- f. Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido este edificio;
- g. Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios;
- h. Instalar maquinaria industrial pesada o que produzca ruido o trepidación en el edificio o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes o instalar máquinas que produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
- i. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- j. Por seguridad de los habitantes del Edificio, está prohibido la instalación de artefactos que consuman gas sin la autorización expresa y escrita del administrador, quien será solidariamente responsable con quien infrinja este reglamento por los accidentes que ocurrieran.
- k. Introducir y mantener animales dentro de los departamentos. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las áreas comunes del edificio;
- l. Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación común y utilizar éstos como una extensión de sus bienes exclusivos o utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo o para el desarrollo de actividades ajenas a aquellas para las que fueron concebidas y que interfieren con el tránsito normal de las personas. El administrador está facultado para efectuar su inmediato retiro, sin perjuicio de la sanción que se le imponga.

- m. Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al departamento, el número de identificación del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;
- n. Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
- o. Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio; pueden colocarse cortinas de tela, plásticas o de otros materiales disponibles en el mercado, siempre que su color se encuentre entre los dos tonos especificados en las siguientes muestras:



- p. Solo se permitirá el uso de plantas ornamentales cuando su permanencia en el interior de los apartamentos, suites o locales particulares no afecte el aseo y no desarmonice con la estética y buena conservación y presentación del Edificio
- q. Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su departamento; utilizar altoparlantes, música en alto volumen, receptores de televisión y, en general, cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte de otra manera la tranquilidad de los propietarios o usuarios del Edificio.
- r. Se prohíben el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido y las reuniones sociales dentro del área de estacionamiento; igualmente, queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de la zona;
En caso de producirse un accidente entre dos o más vehículos en el área de estacionamiento, el causante resarcirá el daño con el pago de la respectiva reparación al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso, los accidentes que se produjesen serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, deberán atenerse a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos.
- s. Colocar en los sectores particulares, con vista al exterior, ropa o cualquier objeto susceptible de afectar la estética del edificio o comodidad de los demás copropietarios;
- t. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
- u. Arrojar basura o cualquier desperdicio en los pasillos, escaleras, pasajes y demás bienes de uso común del Edificio o dejar cestos de basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto. La Administración regulará la forma y oportunidad que se efectuará el servicio de recolección de basura en el Edificio, siendo obligatorio observar sus disposiciones
- v. Provocar emanaciones de olores molestos, nocivos o desagradables.
- w. Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.

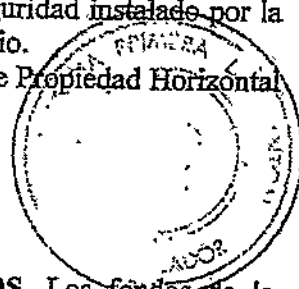




Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar a los demás bienes particulares o bienes comunes del Edificio;

Salvo casos de emergencia, manipular los equipos de seguridad instalados por la Administración en las zonas internas y externas del Edificio.

Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento Interno.



CAPITULO QUINTO

DEL REGIMEN ECONOMICO

ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO - DE LOS FONDOS. Los fondos de la copropiedad provienen de las siguientes fuentes:

- a. De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos corrientes y necesario de la copropiedad
- b. De las contribuciones extraordinarias que sean impuestas a los copropietarios.
- c. De las rentas que produzcan los bienes comunes y que por resolución de la Junta Administrativa sean destinados a un fin lucrativo;
- d. De los rendimientos que produzcan las inversiones que haga la copropiedad;
- e. De los demás ingresos que resulten de la aplicación de este reglamento, como multas, indemnizaciones, intereses, etc.; y,
- f. Los provenientes de contribuciones y cualquier otra fuente lícita.

ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO - MANEJO DE LOS FONDOS.- Los fondos de la copropiedad serán necesariamente manejados a través de cuenta corriente bancaria, con la firma del Administrador y uno cualquiera de los miembros de la Junta Administrativa designada por ésta. Sin embargo, la Junta podrá señalar una suma prudencial para gastos menores, que será manejada por el Administrador por el sistema de Caja Chica, con las limitaciones establecidas en este Reglamento.

CAPITULO SEXTO

DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO.- DEL PRESUPUESTO ANUAL, DEL ESTUDIO Y APROBACIÓN. La Junta Administrativa presentará anualmente para el estudio y la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos. El monto del presupuesto aprobado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con las alícuotas de cada propietario.

ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO - FONDO COMUN DE RESERVA. Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas a

establecerse en la primera Asamblea de Copropietarios. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario infractor. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos y en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

ARTICULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO - SEGURO OBLIGATORIO. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, la Administración, de manera obligatoria, contará y mantendrá vigente el seguro contra incendio del Edificio.

ARTICULO TRIGÉSIMO OCTAVO - DE LA RESPONSABILIDAD. La Junta Administrativa y el Administrador serán los responsables de la ejecución del presupuesto anual de ingresos y egresos aprobados por la Asamblea de copropietarios.

CAPITULO SÉPTIMO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO - COBRO DE VALORES. El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se harán en juicio ejecutivo y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de la Ley y este Reglamento por parte de sus familiares invitados, arrendatario, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades exclusivas.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO - APELACIONES. Cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Administrativa, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación solo podrá internarse dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo o resolución y la interposición de dicho recurso, se concederá únicamente en el efecto devolutivo siendo, por tal razón, obligatorio el cumplimiento de la resolución o acuerdo impugnado, para poder intentar el recurso respectivo. La notificación a que se refiere este artículo se hará y entenderá legalmente realizada dejando copia del acuerdo o resolución, en caso de ausencia del copropietario, dentro del departamento.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO - LOS TRIBUTOS. Por cada apartamento serán pagados los tributos, por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados divisibles.

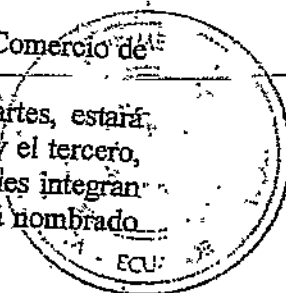
ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO - DOMICILIO. Todos los copropietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su apartamento dentro del edificio EL NAVEGANTE de la ciudad de Manta.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO TERCERO - ARBITRAJE. En caso de controversia o diferencia derivada de este contrato o que guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador y el Reglamento para





el funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manta. La sede será Manta y el español, el idioma del proceso. El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en derecho se someten las partes, estará conformado por tres árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro y el tercero, que presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de árbitros del Centro de Arbitraje o de no lograr un consenso, será nombrado por el director de dicho Centro.



ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO - REPRESENTACIÓN LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, conjuntamente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, quienes legitimarán su personería con las copias certificadas de la parte pertinente del Acta en que fueron elegidos.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO QUINTO - MANDATO.- Se establece en forma expresa que, a pesar de la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relaciones con los copropietarios serán de naturaleza civil, por lo tanto regirán sobre ellas las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos y ordenanzas y las del código Civil y de Procedimiento Civil.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEXTO - COBRO DE CONTRIBUCIONES Y CUOTAS.- Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el copropietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas sino al del máximo interés por mora permitido por la ley, vigente a la fecha de pago o de la obligación, sobre el monto principal de éstas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 13, en concordancia con el Art. 6 del respectivo Reglamento. La copia del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acordadas y el Administrador tiene la atribución de cobrar por la vía ejecutiva las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por mayoría simple de los asistentes a dicha sesión.

DEFINICIÓN DE TERMINOS:

1.1. ÁREA DE TERRENO:

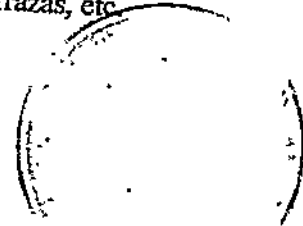
Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo la piscina y las terrazas accesibles.

1.3. AREA COMUN

Esta conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como: Salón de eventos, pasillos, escaleras, ascensores, ductos, piscinas, gimnasio, terrazas, etc.



0000025439

1.4. AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles (estacionamientos, bodegas y departamentos), misma que debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios a los estacionamientos, bodegas y departamentos; y, copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica y telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada estacionamiento, bodega, o departamento.

1.5. ALÍCUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte de toda la construcción vendible correspondiente a cada estacionamiento, bodega, local comercial o departamento. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad o 100%.

1.6. CUOTA DE AREA COMUN:

En la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local o departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

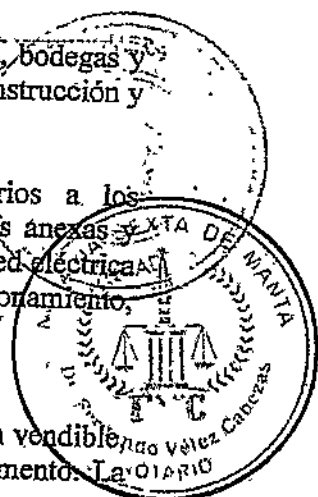
Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio, los siguientes:

1. El terreno en que se encuentra implantado el edificio, con inclusión de los espacios destinados a retiros, jardines, piscina, baños, vestuarios, gimnasio, lobby, salones y bar.
2. El ingreso principal, las escaleras y el ascensor.
3. La estructura o elementos resistentes del edificio.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
5. Los ductos de instalaciones.
6. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
8. El sistema de dotación de agua potable y los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
9. El sistema contra incendios y los equipos de seguridad.
10. El sistema eléctrico y las acometidas generales de teléfono y de TV cable.
11. Equipos e instalaciones de áreas comunes tales como - pero no limitados a generador, equipos de ventilación, filtros, sumideros, rejillas entre otros.
12. Mobiliarios y accesorios de decoración de áreas comunes.
13. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7. CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada estacionamiento, bodega, o departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8. VALOR DEL LOCAL:



Representa el costo total de cada estacionamiento, bodega o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de los mismos y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

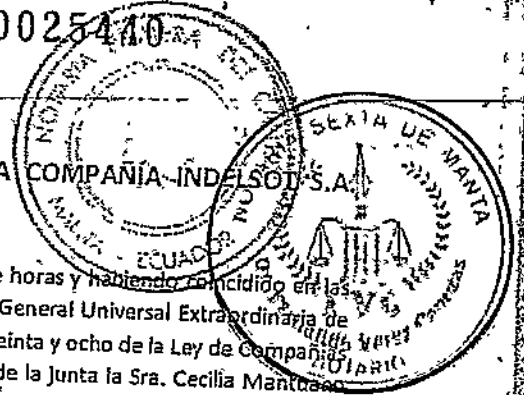
Existe un solo valor que es referencial para promoción y venta de cada estacionamiento, bodega o departamento que componen el edificio.

Manta, 11 de Febrero del 2.010.


Ing. Edgar Cevallos Ponce.
C.I. 130469066-0
Reg. Prof. N° 01-1237

0000025440

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑIA INDELSOT S.A. CELEBRADA EL DIA LUNES 22 DE FEBRERO DEL 2010.



En la ciudad de Manta, a los veintidós días del mes de febrero del año dos mil diez, siendo las doce horas y habiendo concurrido en las oficinas de la compañía, en la Calle 9 y Malecón, Edificio Vera N° 1, oficina N° 5, se reúne la Junta General Extraordinaria de Socios de la COMPAÑIA INDELSOT S.A., de conformidad con lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías Vigente. Preside la sesión el señor Ingeniero César Delgado Otero; y actúa como secretaria ad-hoc de la Junta la Sra. Cecilia Mantuano Araúz. El señor Presidente dispone que la Secretaria cumpla con lo dispuesto en los artículos octavo y noveno del reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas y que proceda a dar lectura a la lista de asistentes. La Secretaria de la Junta forma el expediente del que habla el artículo veintisiete del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas, abriéndolo con la lista de asistentes, la constancia de las participaciones que representan, el valor pagado de ellas y los votos que le corresponden, resultando que asisten los siguientes socios:

Delgado Martínez César Patricio
Delgado Otero César Aurelio
Delgado Sotomayor César Rafael
Delgado Sotomayor César Roberto
Delgado Sotomayor Martha Elizabeth
Sotomayor Juez Martha María.

Los socios asistentes representan la totalidad del capital social y suscrito de la COMPAÑIA INDELSOT S.A., el mismo que asciende a la suma \$800 (ochocientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) representado en ochocientas participaciones de un valor nominal de \$1 (un dólar de los Estados Unidos de América) cada una de ellas, el mismo que se encuentra pagado en su totalidad.

Comprobado el quórum de instalación, los socios aceptan constituirse en Junta General Extraordinaria y Universal de Socios para tratar el único punto del orden del día:

PUNTO UNICO: Autorizar al Gerente General de la Compañía, para que como su representante legal adquiera obligaciones y firme documentos a nombre de la COMPAÑIA INDELSOT S.A., Para poder realizar el estudio de propiedad horizontal para El edificio El Navegante ubicado en el barrio Umiña II de esta ciudad de Manta.

La Junta General luego de analizar el único punto del día, resuelve por unanimidad autorizar al Gerente General de la Compañía Indelsot S.A., para realizar el estudio de propiedad horizontal del edificio El Navegante, ubicado en el barrio Umiña II de esta ciudad de Manta.

Habiendo otro asunto que tratar, el Presidente concede un receso para la redacción de la presente acta. Hecho así, con la asistencia de las mismas personas inicialmente presentes se reinstala la sesión y se da lectura al Acta la que, por ser encontrada conforme y sin dificultades, es aprobada por unanimidad y para constancia es suscrita por los asistentes con lo cual el Presidente de la Junta concluida y la levanta a las 13H30.

DECLARACION: CERTIFICO QUE LA PRESENTE ACTA ES IGUAL A LA DE SU ORIGINAL QUE REPOSA EN EL LIBRO DE ACTAS DE JUNTAS GENERALES DE LA COMPAÑIA, AL QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO.

La, 22 de Febrero del 2010.

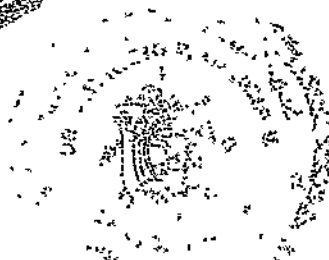
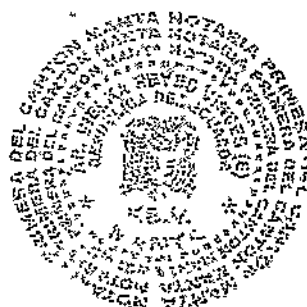
Cecilia Mantuano Araúz
SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA.



CONFORME A SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO, A PETICION DE LA PARTE
INTERESADA CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA ENTREGADA EL
MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. PROTOCOLO NÚMERO:
CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO.- DOY FE.-



F. Velaz Ganezas
Ab. Vélaz Ganezas
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTÓN MANTA



Registro de la Propiedad del Cantón Manta

Avenida 3 y Calle 12

Número de Repertorio:

2011

1149

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MANTA, certifica que
en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s)
acto(s):

1.- Con fecha Veinticuatro de Febrero de Dos Mil Once
queda inscrito el acto o contrato **PROTOCOLIZACIÓN AL REGIMEN
DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "EL NAVEGANTE"**
en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número 4
celebrado entre: ([COMPANIA INDELSOT S.A. en calidad de
PROPIETARIO]).

Número de Repertorio:

2011

1150

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MANTA, certifica que
en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s)
acto(s):

2.- Con fecha Veinticuatro de Febrero de Dos Mil Once
queda inscrito el acto o contrato **PLANOS** en el Registro de
PLANOS con el número 7 celebrado entre: ([COMPANIA INDELSOT
S.A. en calidad de PROPIETARIO]).



Dr. Patricio F. García Villavicencio
Dr. Patricio F. García Villavicencio

Registrador de la Propiedad.

DOY FE. Que el documento que antecede
en ... fojas útiles, es certificación de
documento exhibido en copia certificada
que me fue presentada para su constancia

Manta, 15 MAR 2010

Dr. Fernando Vélaz Ganezas
Dr. Fernando Vélaz Ganezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

0000025441
GUAYAQUIL, 10 DE FEBRERO DE 2017

**INGENIERO
CESAR AURELIO DELGADO OTERO
CIUDAD**



ME ES GRATO COMUNICARLE QUE EN LA SESION DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA INDELSOT S.A. CELEBRADA EL DIA DE HOY, HA RESUELTO POR UNANIMIDAD ELEGIRLO PARA LAS FUNCIONES DE GERENTE DE ESTA EMPRESA POR EL PERIODO ESTATUTARIO DE DOS AÑOS, DEBIENDO EJERCER USTED LA REPRESENTACION LEGAL, JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL EN FORMA INDIVIDUAL DE LA COMPAÑIA.

LA COMPAÑIA INDELSOT S.A. ES UNA SOCIEDAD ANONIMA LEGALMENTE CONSTITUIDA EN LA REPUBLICA DEL ECUADOR MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA CELEBRADA EL DIA 23 DE SEPTIEMBRE DE 1991 ANTE EL NOTARIO VIGESIMO PRIMERO DEL CANTON GUAYAQUIL, DR. MARCOS DIAZ CASQUETE E INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL EL 30 DE OCTUBRE DE 1991

RUEGO A USTED SE SIRVA ACEPTAR ESTA DESIGNACION FIRMANDO ESTE NOMBRAMIENTO Y PROCEDA A INSCRIBIRLO ANTE EL SEÑOR REGISTRADOR MERCANTIL DE ESTE CANTON GUAYAQUIL.

ATENTAMENTE

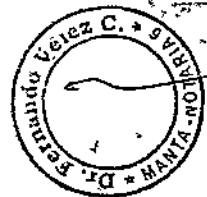
**CESAR ROBERTO DELGADO SOTOMAYOR
SECRETARIO AD-HOC DE LA JUNTA GENERAL**

ACEPTO: LA DESIGNACION DE GERENTE DE LA COMPAÑIA
INDELSOT S.A. GUAYAQUIL, 10 DE FEBRERO DE 2017

**CESAR AURELIO DELGADO OTERO
GERENTE**

C.C. #130042115-1

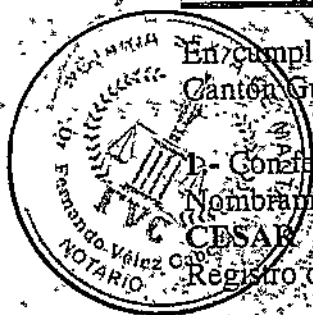
NACIONALIDAD: ECUATORIANA



LOS DATOS DE ESTA
INSCRIPCION CONSTAN
EN LA HOJA DE SEGURIDAD

Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 14.782
FECHA DE REPERTORIO: 11/abr/2017
HORA DE REPERTORIO: 09:13



En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha once de Abril del dos mil diecisiete queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente, de la Compañía INDELSOT S.A.; a favor de **CESAR AURELIO DELGADO OTERO**, de fojas 14.623 a 14.626, Registro de Nombramientos número 4.000

ORDEN 14782



Guayaquil, 12 de abril de 2017

REVISADO POR

Ab. Cesar Moya Delgado
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en...
fojas utiles.

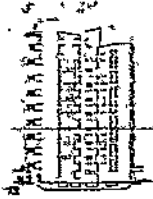
Manta,

15 MAR 2018

Dr. Fernando Velazquez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

Nº 0072039

0000025442



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EL NAVEGANTE

Dirección: Urb. Umíña 2 -Ave. 3 entre calles 1 y 2

E mail: edificioelnavegante@gmail.com

Ruc: 1391801343001

Manta - Ecuador



Manta, 26 de febrero del 2018

CERTIFICADO DE EXPENSAS

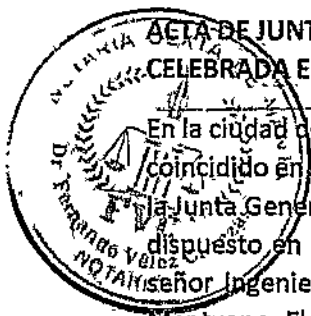
Certifico que la bodega # ~~11~~ del EDIFICIO EL NAVEGANTE de la ciudad de Manta ubicado en la urbanización Umíña 2 -av. 3 entre calles 1 y 2 está al día en sus pagos de alícuotas, hasta la fecha no adeuda ningún valor.

Muy atentamente,

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "EL NAVEGANTE"
Annghella Trejo Macías

Annghella Trejo Macías
ADMINISTRACIÓN DE EL NAVEGANTE.





**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑÍA INDELSOT S.A.,
CELEBRADA EL DIA VIERNES 14 DE DICIEMBRE DEL 2012.**

En la ciudad de Manta, a los catorce días del mes de diciembre del 2012, siendo las diez horas y habiendo coincidido en las oficinas de la compañía, en la Avenida M-1 y Calle 24, en el barrio El Murciélago, se reúne la Junta General Universal Extraordinaria de Socios de la Compañía Indelsot S.A., de conformidad con lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías vigente. Preside la sesión el señor Ingeniero César Delgado Otero y actúa como secretaria ad-hoc de la junta la Sra. Janina Mero Mantuano. El señor presidente dispone que la Secretaria cumpla con lo dispuesto en los artículos octavo y noveno del reglamento sobre juntas generales de socios y accionistas y que proceda a dar lectura a la lista de asistentes.

La Secretaria de la Junta forma el expediente del socio que había el artículo veintisiete del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas, abriéndolo con la lista de asistentes, la constancia de las participaciones que representan, el valor pagado de ellas y los votos que le corresponden, resultando que asisten los siguientes socios.

- Delgado Martínez César Patricio.
- Delgado Otero César Aurelio
- Delgado Sotomayor César Rafael
- Delgado Sotomayor Martha Elizabeth
- Sotomayor Juez Martha María.

Los socios asistentes representan la totalidad del capital social suscrito de la COMPAÑÍA INDELSOT S.A., el mismo que asciende a la suma de \$ 800,00 (ochocientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) cada una de ellas, el mismo que se encuentra pagado en su totalidad.

Comprobado el quorum de instalación, los socios aceptan constituirse en Junta General Extraordinaria y Universal de Socios para tratar el único punto del orden del día.

PUNTO UNICO: Autorizar al Gerente General de la Compañía, para que como su representante legal adquiere obligaciones y firme documentos a nombre de la COMPAÑÍA INDELSOT S.A., como vendedor de la bodega Nº 11, del edificio El Navegante ubicado en la urbanización Umiña 2 – Avenida 3 entre Calle 1 2 de la ciudad de Manta, la Junta General luego de analizar el único punto del día, resuelve por unanimidad: autorizar al Gerente General de la Compañía Indelsot S.A., para que actúe como vendedor de la bodega Nº 11, del edificio El Navegante, ubicado en el barrio Umiña II de esta ciudad de Manta.

No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente concede un receso para la redacción de la presente acta. Hecho así, con la asistencia de las mismas personas inicialmente presente se reinstala la sesión y se da lectura al Acta la que, por ser encontrada conforme y sin modificaciones que hacerle, es aprobada por unanimidad y para constancia es suscrita por los asistentes con lo cual el presidente de la Junta la declara concluida y la levanta a las 13H30.

CERTIFICO QUE LA PRESENTE ACTA ES IGUAL A LA DE SU ORIGINAL QUE REPOSA EN EL LIBRO DE ACTAS DE LA JUNTA GENERALES DE LA COMPAÑÍA, AL QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO.

Manta, 14 de diciembre del 2012.

Sra. Janina Mero M.

SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA



0000025443



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI
...le hace bien al país!

NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

0991181857001
INDELSOT S.A.

NOMBRE COMERCIAL:
REPRESENTANTE LEGAL:
CONTADOR:
CLASE CONTRIBUYENTE:
CALIFICACIÓN ARTESANAL:

DELGADO OTERO CESAR AURELIO
MACIAS GARCIA BELFORT HUMBERTO
OTROS
S/N

OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:
NÚMERO:



FEC. NACIMIENTO:

FEC. INICIO ACTIVIDADES:

FEC. INSCRIPCIÓN: 10/01/1992

FEC. ACTUALIZACIÓN:

FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:

FEC. REINICIO ACTIVIDADES:

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES

DIRECCIÓN TRIBUTARIA

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Barrio: PUERTO AZUL Calle: AV. JUANA DE LA CRUZ Numero: 24 Manzana: F2A Referencia ubicación: A UNA CUADRA DE LA IGLESIA Telefono Domicilio: 042871892 Fax: 042871892

DOMICILIO ESPECIAL

SN

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

JURISDICCIÓN	ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	ABIERTOS	CERRADOS
ZONA 8 GUAYAS	2	2	0



Código: RIMRUC2017000013997





REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI
...le hace bien al país

NÚMERO RUC:

0991181857001

RAZÓN SOCIAL:

INDELSOT S.A.



ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO:

Estado:

ABIERTO - MATRIZ

FEC. INICIO ACT.:

30/10/1991

NOMBRE COMERCIAL:

FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Barrio: PUERTO AZUL Calle: AV. JUANA DE LA CRUZ Número: 24 Referencia: A UNA CUADRA DE LA IGLESIA Manzana: F2A Teléfono Domicilio: 042871892 Fax: 042871892

No. ESTABLECIMIENTO:

Estado:

ABIERTO - LOCAL COMERCIAL

FEC. INICIO ACT.:

11/09/2007

NOMBRE COMERCIAL:

FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: M1 Número: 30 Intersección: AV. 24 Referencia: BARRIO EL MURCIELAGO Piso: 0 Teléfono Trabajo: 052624499 Fax: 052624867

Es fiel fotocopia del documento original que me
fue presentado y devuelto al interesado en...
fojas utiles.

Manta,

15 MAR 2018

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



Código: RIMRUC2017000013997

0000025444



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

En la ciudad e Manta, a los 20 días del mes de diciembre del 2012, se celebra el presente contrato de promesa de compraventa, el mismo que se registrá bajo las siguientes cláusulas:

PRIMERA: INTERVINIENTES.- Interviene en la celebración del presente contrato:

- a) La compañía INDELSOT S.A., legal y debidamente representada por el señor Ing. César Aurelio Delgado Otero, en calidad de Gerente, parte a la que más adelante se podrá denominar indistintamente como la "PROPIETARIA".
- b) Dr. Xavier Centeno Pérez a quien en adelante se podrá denominar simplemente como EL PROMITENTE COMPRADOR.

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Son antecedentes y fundamentos para la celebración de este contrato:

UNO.- La compañía INDELSOT S.A., es propietaria del inmueble consistente en lote de terreno identificado como A, en el plano adjunto (en adelante para efectos del presente contrato simplemente EL INMUEBLE) de una cabida total aproximada 1.250,00 metros cuadrados, ubicados en la urbanización Umiña II, parroquia Manta, cantón Manta, provincia Manabí, comprendido dentro de los linderos y dimensiones siguientes:

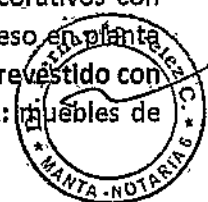
Por el Norte: 25,00 metros playa del mar.

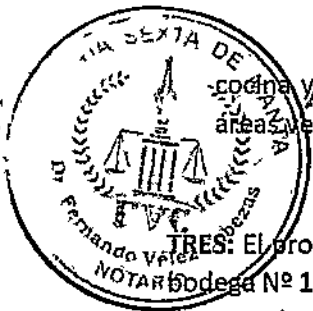
Por el Sur: 25,00 metros y Avenida 3 de la urbanización Umiña II

Por el Este: 61,00 metros Indelsot S.A.

Por el Oeste: 61,00 metros Sr. Otto Schwarz y talud municipal

DOS: Las especificaciones generales del edificio, son las siguientes: **Estructura:** hormigón armado; **Paredes:** mampostería bloque de hormigón armado. **Enlucidos:** mortero de cemento y arena. **Pisos:** hormigón simple y losa de hormigón. **Pintura:** caucho. **Azulejos:** decorativos blancos. **Sobrepisos:** baldosas de porcelanato, piso flotante y cerámica en los departamentos. **Cubierta:** losa plana de hormigón armado. **Tumbado:** planchas tipo gypsum. Losas pintadas para sótanos. **Ventanas:** aluminio color natural y vidrio de 6 mm. **Puertas exteriores:** aluminio y vidrio. **Puertas interiores:** madera decorativa tamboradas. **Cerraduras interiores:** nacionales decorativas de primera. **Cerraduras externas:** importadas. **Electricidad:** empotradas y suficiente en 110 y 220 voltios, con medidor para cada departamento, generador de emergencias para servicios generales, ascensores y apliques. **Telefonía:** empotradas y suficiente para central del edificio uno para cada departamento. **TV cable:** cada departamento tendrá su cableado. **Instalaciones sanitarias:** tubería para agua fría y caliente con medidor para cada departamento. **Aguas servidas:** empotradas y suficientes. **Aire acondicionado:** tuberías de cobre y drenaje para cada departamento, cada propietario suministrará e instalará la campana de su cocina. **Sanitarios:** nacionales colores claros. **Grifería:** nacionales decorativos con mezcladoras de ducha, lavamanos y lavaplatos. **Seguridad:** sistema de control de acceso en planta baja, intercomunicadores entre portería y cada departamento. **Mesones de hormigón revestido con granito.** **Ascensores:** 2 unidades con capacidad de 8 personas cada uno. **Carpintería:** muebles de





-cocina y closet de MDF. Exteriores: pavimento de adoquines de hormigón simple granito lavado y áreas verdes. Internet: tuberías para conexión. Sistema de gas: por tuberías a cada departamento.

TRES: El prominente comprador, ha manifestado su interés en adquirir la alícuota correspondiente a la bodega N° 11, con área útil que se venderá como cuerpo cierto 4,52 metros cuadrado aproximadamente, de acuerdo con el plano que se agrega como anexo a este contrato.

CUATRO: El prominente comprador declara conocer en su integridad y estar plenamente conforme con la distribución arquitectónica, diseño y más detalles de la bodega y áreas comunes del edificio así como el detalle de los acabados estándar y las especificaciones técnicas con que cuentan el bien que promete comprar.

e. El edificio El Navegante está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, ante la Ilustre Municipalidad del cantón Manta.

TERCERA PROMESA DE COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos y por ser intención del cliente, adquirir para sí, la propietaria se obliga a reservar y posteriormente a vender y dar en perpetua enajenación a favor del promitente comprador señor Dr. Xavier Centeno Pérez, la bodega signada con el número 11, del edificio El Navegante situado en la urbanización Umíña II en la ciudad de Manta, de conformidad con las estipulaciones y condiciones que en tal sentido se acuerdan en el presente instrumento.

BIEN INMUEBLE	AREA DE VENTA	VALOR
BODEGA N° 11	5,42 m ²	\$ 3.000,00

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio de compraventa pactado por la bodega N° 11, del edificio El Navegante materia de este contrato es de TRES MIL 00/100 DOLARES, el mismo que se cancelará a l suscripción de la presente promesa de compraventa.

QUINTA: OBLIGACIONES DE LA PROPIETARIA.- Por medio del presente contrato la propietaria declara que siempre y cuando el cliente cumpla con todas sus obligaciones, ella se compromete y obliga a lo siguiente:

- A reservar el inmueble objeto de este contrato, a favor del promitente comprador y a cumplir la promesa de venta celebrada con el promitente comprador de las alícuotas de condominio correspondiente a los inmuebles antes mencionados.



0000025445

- b. Otorgar la correspondiente escritura de compraventa a favor del promitente comprador o de quien este designe como beneficiario o titular de sus derechos.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR.- El Promitente Comprador se compromete y obliga irrevocablemente a lo siguiente:

- A adquirir la unidad inmobiliaria referida en el presente contrato.
- A pagar a la Vendedora el precio determinado en la cláusula cuarta en la forma establecida así como cualquier diferencia que resulte de liquidaciones por concepto de mano de obra extraordinaria y materiales "no estándar" que se utilicen para la instalación de materiales "no estándar" de así solicitarlo el Promitente Comprador.
- A respetar sin ninguna alteración todas las fachadas del edificio.
- A transferir a terceras personas sus derechos en este contrato, solamente con la aprobación previa y por escrito del Propietario. Todo contrato o instrumento que se celebre con violación a ésta prohibición será nulo.
- El Promitente Comprador reconoce que, para efectos de mantenimiento y administración del edificio, es necesario cubrir costos y gastos que demanda esta gestión, por lo que expresamente se obliga a cancelar a la administración la alícuota correspondiente, de manera mensual durante los primeros cinco días de cada mes, una vez recibida físicamente la unidad prometida en venta.

SEPTIMA: PENAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.- El Promitente Vendedor y El Promitente Comprador se obligan irrevocablemente a las siguientes penas y bajo las siguientes estipulaciones y condiciones.

En virtud de que el edificio El Navegante se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal de acuerdo al Art. 22. Reg. General de la Ley de Propiedad Horizontal que se transcribe a continuación, no exonera al copropietario de la obligación adquirida. "El hecho que la bodega entregada haya permanecido cerrada, no exonera al copropietario de las obligaciones de pagar alícuota y contribuciones extraordinarias y en caso de mora los respectivos intereses serán calculados en base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador 1% por cada mes o fracción de mes recurrido sin cancelación.

OCTAVA: RESOLUCION.- Este contrato se resolverá de pleno derecho, sin intervención judicial, y con renuncia del promitente comprador al derecho señalado en el artículo 1846 del CÓDIGO CIVIL, cuando el vendedor considere que el comprador no haya cumplido oportunamente las obligaciones aquí contraídas. Si la vendedora ejerce los derechos antes mencionados, queda expresamente autorizada por el Promitente Comprador para que el Promitente Vendedor pueda disponer libremente de las alícuotas que corresponderán sobre el terreno, obras a construirse o en construcción y demás áreas comunes, relativas a los inmuebles que son objeto del presente contrato y en este caso, el promitente comprador deberá pagar las multas impuestas en la cláusula que antecede.

NOVENA: TRIBUTOS Y GASTOS.- Serán de cuenta y cargo del cliente todos los tributos y gastos a partir de la firma de la escritura de compraventa y/o entrega del inmueble que se ocasionen, inclusive el impuesto a la plusvalía, si la hubiere, con motivo o consecuencia de la celebración, perfeccionamiento, inscripción o catastro de este contrato y del contrato prometido.

Así mismo será de cuenta del cliente el pago de los tributos reales que graven los bienes materia de este contrato o de la parte proporcional del inmueble en su conjunto, desde la fecha de entrega recepción del





inmueble o desde la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva, la que ocurra primero todo el trámite inherente a la escritura de compraventa será realizado por el promitente comprador.

DECIMA: CLAUSULA ARBITRAL.- Toda controversia o diferencia derivada de este contrato, o que guarde relación con este, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en el Ecuador, y el reglamento para el funcionamiento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Manta. La sede será Manta y el español el idioma del proceso.

DECIMA PRIMERA: DECLARACION SOBRE EL ORIGEN DE FONDOS.- El Promitente Comprador, declara expresamente que los fondos que entregará la Promotora en virtud de este convenio, tienen un origen lícito y en especial no provienen de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas. El Promitente Comprador, autoriza expresamente a las Promotora para que, directamente o a través de terceros, efectúe todas las indagaciones que estime necesarias para comprobar el origen de tales recursos. En caso que se inicien contra el Promitente Comprador investigaciones relacionadas con las mencionadas actividades, la Promotora queda autorizada para proporcionar a las autoridades competentes las informaciones que éstas demanden.

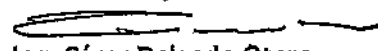
En el evento que por cualquier medio, se comprobare alguna irregularidad en el origen de dichos recursos, la Vendedora queda autorizada para dar por terminado este contrato unilateralmente, sin que se requiera justificación alguna de su parte y sin derecho a indemnización, hallándose obligado el vendedor a devolver al comprador la suma total de los valores efectivamente cancelados en virtud de este contrato, sin interés dentro de los 30 días posteriores a que se suscriba un nuevo contrato de promesa de venta del inmueble materia de este contrato.

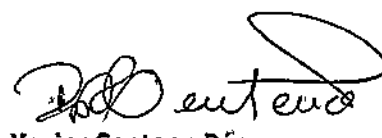
DECIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES.- Para cualquier citación, notificación o comunicación que debé enviarse a las partes, quedan señaladas como direcciones, las siguientes:

Promitente comprador: Dr. Xavier Centeno Pérez, Teléfono

Promitente vendedor: Ing. César Delgado Otero, en la Calle M-1 Nº 30 y Av. 24, barrio El Murciélagu. Teléfono: 2624499 – 0985116902.

DECIMA TERCERA: FINAL.- Las partes declaran, de común acuerdo, que se ratifican en forma expresa e irrevocable, en todas y cada una de las cláusulas de este contrato, sin reserva ni modificación alguna y para constancia de lo cual firman en dos ejemplares e igual tenor y valor a los 20 días del mes de diciembre del 2012.


Ing. César Delgado Otero
LA PROPIETARIA


Dr. Xavier Centeno Pérez
PROMITENTE COMPRADOR





0000025446



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de Identificación: 1300421151

Nombres del ciudadano: DELGADO OTERO CESAR AURELIO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 16 DE JULIO DE 1933

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ING.CIVIL

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MARTHA MARIA SOTOMAYOR JUEZ

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: MANUEL DELGADO

Nombres de la madre: CLARA OTERO

Fecha de expedición: 23 DE JULIO DE 2012

Información certificada a la fecha: 16 DE MARZO DE 2018

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



Nº de certificado: 180-104-52893



180-104-52893

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





0000025447



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1302339104

Nombres del ciudadano: CENTENO PEREZ XAVIER

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 11 DE DICIEMBRE DE 1958

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MEDICO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CEVALLOS ARDILA LOLA JUDITH

Fecha de Matrimonio: 11 DE AGOSTO DE 1984

Nombres del padre: CENTENO JORGE

Nombres de la madre: PEREZ ALICIA

Fecha de expedición: 19 DE ABRIL DE 2013

Información certificada a la fecha: 16 DE MARZO DE 2018

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



Nº de certificado: 187-104-52941



187-104-52941

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDEJA DE CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
CENTENO PEREZ XAVIER
LUGAR DE NACIMIENTO
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO: 1958-12-11
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
LOLA JUDITH
CEVALLOS ARDILA

130233910-4

INSTRUCION SUPERIOR
PROFESION Y OCUPACION MEDICO
V4535V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CENTENO JORGE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PEREZ ALICIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
MANTA
2013-04-19
FECHA DE EXPIRACION
2023-04-19

CERTIFICADO DE VOTACION
2 DE FEBRERO 2018

018
CANTON

018-247
NUMERO

1302339104
CEDULA

CENTENO PEREZ XAVIER
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABII
PROVINCIA
MANTA
CANTON
MANTA
PARROQUIA

CONTRIBUCION
ZONA

Es fiel fotocopia del documento original que me
fue presentado y devuelto al interesado en
fojas utiles.

Manta,

15 MAR 2018

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

0000025448



1 encuentran hipotecados, embargados, ni prohibidos de enajenar conforme
2 constan en el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega
3 como documento habilitante.- De igual manera, LA PARTE VENDEDORA
4 declara que los inmuebles no están sujetos a condiciones suspensivas ni
5 resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias,
6 posesorias o de partición de herencia, y que se hallan libres de juicios.- LA
7 PARTE COMPRADORA acepta la venta y transferencia de dominio por ser
8 en seguridad de sus mutuos intereses.- **NOVENA: GASTOS.**- Todos los
9 gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente
10 contrato serán cubiertos por la PARTE COMPRADORA, excepto el pago de
11 impuesto a la plusvalía que de haberlo serán de cuenta de la PARTE
12 VENDEDORA.- **DÉCIMA: AUTORIZACION.**- La PARTE VENDEDORA
13 autoriza a la PARTE COMPRADORA para que proceda a la inscripción de la
14 presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón.- **DÉCIMA**
15 **PRIMERA: ACEPTACIÓN.**- Los contratantes aceptan y se ratifican en el
16 contenido del presente instrumento por contener condiciones acordadas en
17 beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad de los bienes objeto de este
18 contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a
19 los jueces competentes de, lo cual las partes de manera expresa así lo
20 aceptan, para toda acción a que de lugar el presente instrumento y al trámite
21 ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **FIRMADO** Abogado
22 Raúl González Melgar, Matrícula 13- 1984- 11 F.A. (Hasta aquí la minuta).
23 Que los señores otorgantes aprueban y ratifican el contenido de la minuta
24 inserta, que queda elevada a Escritura Pública para que surta sus efectos
25 legales. Se comprueba el pago de Alcabalas, y demás impuestos de Ley, así
26 como la documentación legal respectiva.- Leída que le fue esta Escritura a la
27 otorgante por mí, el Notario, de principio a fin, en alta y clara voz, la aprueba
28 la ratifica en todas sus partes, quedando facultada La Compradora para que





1 solicite su inscripción; y ratificándose en su contenido firma conmigo, el
2 Notario en unidad de acto. Doy Fe.



3
4
5
6
7 **ING. CESAR DELGADO OTERO.**

8 **C.C. No. 130042115-1**

9 **Gerente General INDELSOT S.A.**

10 **RUC 0991181857001**



11
12
13
14 **DR. XAVIER CENTENO PEREZ.**

15
16 **C.C. No. 1302339104**

17
18
19
20
21 
22 **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**
23 **NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA**
24

25
26 **RAZÓN.** Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de
27 ello confiero esta **SEGUNDA** copia que la sello.
28 **Signo y firmo.**

Manta, a

16/03/2018


Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA

7. 2. 5

6. 2. 5

5. 2. 5

4. 2. 5

3. 2. 5

2. 2. 5

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1



0000025449

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2018

Número de Inscripción:

996

Número de Repertorio:

2086

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

I.- Con fecha Veinte y tres de Marzo de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 996.celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1302339104	CENTENO PEREZ XAVIER	COMPRADOR
800000000015118	COMPAÑIA INDELSOT S.A	VENDEDOR

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
BODEGA	1160103113	36588	COMPRAVENTA

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 23-mar./2018

Usuario: yoyi_cevallos


AB. LUIS EDUARDO CEDEÑO GAVILANEZ
Registrador de la Propiedad (E)

MANTA,

viernes, 23 de marzo de 2018

1871-1872